

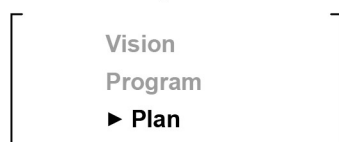


Göteborgs
Stad

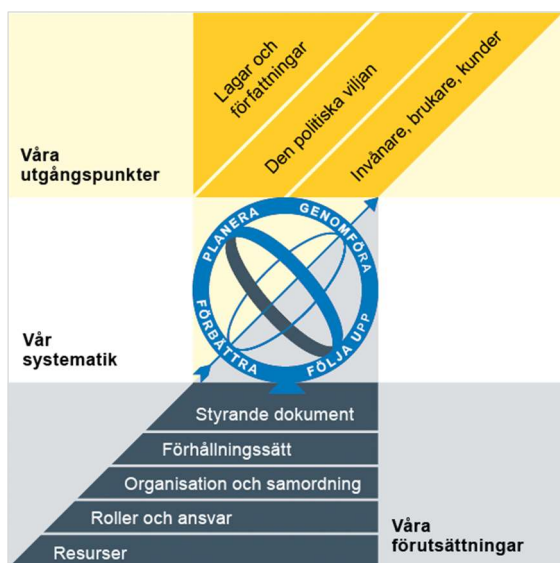
Socialnämnden Centrums lokalbehovsplan 2026-2027

Nutid, närtid och framtid

Planerande styrande dokument



Göteborgs Stads styrsystem



Utgångspunkterna för styrningen av Göteborgs Stad är lagar och författningar, den politiska viljan och stadens invånare, brukare och kunder. För att förverkliga utgångspunkterna behövs förutsättningar av olika slag. Stadens politiker har möjlighet att genom styrande dokument beskriva hur de vill realisera den politiska viljan. Inom Göteborgs Stad gäller de styrande dokument som antas av kommunfullmäktige och kommunstyrelsen. Därutöver fastställer nämnder och bolagsstyrelser egna styrande dokument för sin egen verksamhet. Kommunfullmäktiges budget är det övergripande och överordnade styrande dokumentet för Göteborgs Stads nämnder och bolagsstyrelser.

Om Göteborgs Stads styrande dokument

Göteborgs Stads styrande dokument är våra förutsättningar för att vi ska göra rätt saker på rätt sätt. De anger vad nämnder/styrelser och förvaltningar/bolag ska göra, vem som ska göra det och hur det ska göras. Styrande dokument är samlingsbegreppet för dessa dokument.

Stadens grundläggande principer såsom demokratisk grundsyn, principer om mänskliga rättigheter och icke-diskriminering omsätts i praktisk verksamhet genom att de integreras i stadens ordinarie beslutsprocesser. Beredning av och beslut om styrande dokument har en stor betydelse för förverkligandet av dessa principer i stadens verksamheter.

De styrande dokumenten ska göra det tydligt både för organisationen och för invånare, brukare, kunder, leverantörer, samarbetspartners och andra intressenter vad som förväntas av förvaltningar och bolag. De styrande dokumenten ligger till grund för att utkräva ansvar när vi inte arbetar i enlighet med vad som är beslutat.

Styrande dokument			
Kommunala föreskrifter		Planerande och reglerande styrande dokument	
Normgivning mot enskild	Riktade styrande dokument	Planerande styrande dokument	Reglerande styrande dokument

Beslutad av:
Socialnämnden Centrum

Gäller för:
Socialnämnden Centrum

Diarienummer:
N164-1183/25

**Datum och paragraf för
beslutet:** 2025-09-26

Dokumentsort:
Plan

Giltighetstid:
Tillsvidare

Senast reviderad:
2025-09-04

Dokumentansvarig:
Avdelningschef ekonomi

Innehåll

Inledning	4
Syftet med denna plan.....	4
Vem omfattas av planen	4
Giltighetstid.....	4
Bakgrund.....	4
Koppling till andra styrande dokument.....	4
Stödjande dokument	5
Genomförande av denna plan.....	5
Uppföljning av denna plan	5
Planen	5
1. Organisation	5
2. Mål och strategier lokaler	6
3. Nämndens lokalbehovsanalys.....	7
3.a Nutid (1–5 år).....	7
3.b Närtid (5–10 år) och framtid (10 år och framåt).....	12
4. Aktuella utmaningar och möjligheter.....	13
5. Lokalkostnadsanalys	13
6. Riskanalys	14
7. Sammanfattning	14

Inledning

Syftet med denna plan

Syftet med denna plan är att ge socialnämnden Centrum en bild av nämndens lokalbehovsplanering, kopplat till behov och utmaningar. Planen redogör för nämndens behov kopplat till befintliga, tillkommande och avgående lokaler. Lokalbehovsplanen innehåller analys av behov och kostnader för lokaler, aktuella utmaningar och möjligheter samt riskanalys. Lokalplaneringen utgår ifrån och redovisar behov i tre tidsperspektiv: nutid (1–5 år), närtid (5–10 år) och framtid (10 år och framåt).

Nämndens lokalbehovsplan utgör också ett underlag till stadens lokalförsörjningsplan som har till syfte att ge en övergripande bild av stadens samlade lokalbehov.

Vem omfattas av planen

Denna plan gäller för socialnämnden Centrum.

Giltighetstid

Denna plan gäller från och med antagande i socialnämnden Centrum fram tills dess att nästa lokalbehovsplan är antagen.

Bakgrund

Med utgångspunkt i Göteborgs Stads program för lokalförsörjning 2020-2026 och riktlinje för stadens lokalförsörjningsprogram och nämnders lokalbehovsplaner ska alla nämnder ta fram en lokalbehovsplan. Socialnämnden Centrum aktualiserar lokalbehovsplanen vartannat år. Nämndernas lokalbehovsplaner ger underlag för Göteborgs Stads lokalförsörjningsplan som ger en övergripande bild av det samlade behovet i staden.

Koppling till andra styrande dokument

Göteborgs Stads budget är det övergripande och överordnade styrande dokument som stadens samtliga verksamheter ytterst styrs av. Lokalbehovsplanen förhåller sig också till socialnämnden Centrums budget samt styrande dokument för lokalförsörjningsområdet:

- Göteborgs Stads program för lokalförsörjning 2020–2026
- Göteborgs Stads lokalförsörjningsplan
- Göteborgs Stads riktlinje för stadens lokalförsörjningsplan och nämnders lokalbehovsplaner

Stödjande dokument

Göteborgs Stads befolknings- och bostadsprognoser, Stadsfastighetsnämndens långsiktiga underhållsplanering samt stadsplanerade styrdokument utgör andra viktiga underlag för att kunna bedöma förväntade lokalbehov.

Genomförande av denna plan

Socialnämnden Centrum har ansvar för genomförandet av planen.

Uppföljning av denna plan

Socialnämnden Centrum har ansvar för uppföljning av planen.

Planen

1. Organisation

Socialförvaltningen Centrum ansvarar för stöd till individer och familjer enligt socialtjänstlagen, erbjuder aktiviteter och mötesplatser som kan ge barn och ungdomar möjlighet till en meningsfull fritid, arbetar aktivt med krisstöd, trygghetsfrågor och folkhälsa och har kontakter med civilsamhället samt samverkar med hela staden. Socialförvaltningen Centrum har lokaler inom områdena Örgryte, Härlanda, Centrum, Majorna och Linnéstaden. Sedan starten 2021 har antalet anställda ökat med över 60 personer, vilket gjort att flera verksamheter vuxit ur sina lokaler. Verksamheternas förändrade antal medarbetare kräver nya eller utökade lokaler. Anledningen till att det totala antalet medarbetare ökat är utökade uppdrag samt att befolkningen ökar och därmed får förvaltningen fler ärenden.

Förvaltningen är organiserat i följande avdelningar:

Barn och unga

- Myndighetsutövning och resursenheter riktade till barn och unga, samt familjehemsverksamheten.

Vuxen och försörjningsstöd

- Myndighetsutövning för vuxna och försörjningsstöd, samt insatser till stöd för dessa målgrupper.

Stadsområde, välfärd och fritid

- Fritidsverksamhet, så som mötesplatser, bemannade platser, fält- och uppsökande verksamhet.
- Förebyggande och främjande arbete, dels stödjande och främjande arbete för familjer och individer i stadsområdet, dels koordinerande mellan andra aktörer så som fritid, socialtjänst, polis och skolan.

- Ansvar för samverkan och utveckling av trygghetsarbete, folkhälsoarbete och medverkan i samhällsplaneringen.
- Stadenövergripande uppdrag med stöd till civilsamhället och arbetet för en mer jämlik stad.

Stadsövergripande uppdrag barn, familj och trygghet

- Ungdomar i riskzon
- Kriminalitet
- Familj och relation, familjerätt
- Våld i nära relationer och hedersrelaterad problematik
- Prostitution
- Brott utsatthet
- Trygghetsfrågor
- Stadsövergripande uppdrag kring kompetenshöjande insatser inom våld i nära relationer, drogförebyggande arbete samt stöd för evidensbaserad praktik.

Stadenövergripande verksamhet

- Etablering och integration
- Öppen missbruksvård
- Boutredning
- Förvaltarskap
- Stadens socialjour
- Columbus

2. Mål och strategi lokaler

Socialförvaltningen Centrum har som målsättning att nyttja lokalerna effektivt och ändamålsenligt, säkra en god arbetsmiljö för medarbetare och tillgänglighet för de förvaltningen är till för.

Förvaltningens strategi för att nå målen:

1. Samlokalisera och minska antalet adresser i förvaltningen för ett nära samarbete och för effektivare nyttjande av resurser (till exempel mötesrum och receptioner)
 - Minska antalet adresser och se över möjligheter till samlokalisering. Ta hänsyn till att vissa verksamheter behöver finnas lokalt för att möta våra brukare.
 - Se över hur lokalerna nyttjas över dygnets timmar kopplat till effektivt nyttjande av lokaler samt tillgänglighet och öppettider för brukarna.
2. Samlokalisera med andra förvaltningar när det ger ett tydligt mervärde
 - Samlokalisera verksamheter med andra förvaltningar i de fall det ger ett tydligt mervärde, exempelvis verksamheter som kan använda lokalerna vid olika tidpunkter på dygnet. Hänsyn behöver tas till typ av verksamhet, sekretess och möjlighet till samverkan.

3. Vid inhyrning av kontorslokaler ska möjligheten till flexibelt och effektivt nyttjande vara vägledande

- Hänsyn behöver tas till behov av sekretess och mottagningsrum. Hänsyn behöver också tas till behov av både fysiska möten och teamsmöten samt möjlighet att sitta i smårum vid behov.

4. Effektivisera nyttjandet av konferens- och utbildningslokaler

- Se över möjlighet att öka nyttjandet av stadens konferens- och utbildningslokaler för att kunna minska ned på egna konferenslokaler
- Tillgängliggör nuvarande konferenslokaler för varandra.

3. Nämndens lokalbehovsanalys

3.a Nutid (1–5 år)

Huvudkontor

Socialförvaltningen Centrum har sitt huvudkontor på Skånegatan 9A.

På huvudkontoret finns förvaltningsledningen och förvaltningsövergripande stödfunktioner. Under 2024 och 2025 har anpassningar av kontoret gjorts i form av att bygga fler mötes- och samtalsrum. Även under 2026 planeras ytterligare mindre förändringar.

Individ och familjeomsorg, stadsområde

Socialkontor på Skånegatan 9A. I stadsområde Centrum finns flera socialkontor varav ett är Skånegatan 9A. Under 2026 planerar förvaltningen att samlokalisera myndighet inom stadsområdet till Skånegatan 9A och lämna socialkontor på Första Långgatan 21B och Mäster Johansgatan 2. I samband med detta bygger förvaltningen om besöksarenan på Skånegatan 9A för att kunna ta emot fler besökare.

Socialkontor på Första Långgatan 21B. Lokalen samnyttjas med förvaltningen för funktionsstöd och det är dessa som har hyreskontraktet. Under 2026 planerar förvaltningen att lämna adressen och samlokalisera på Skånegatan 9A.

Socialkontor på Mäster Johansgatan 2. Förvaltningen planerar att lämna lokalerna under 2026 och samlokalisera på Skånegatan 9A.

Prinsgatan 12, våning 2. Familjehemsenheten. Det finns inga planerade förändringar i nutid.

Storgatan 53. Nyinhyrning av lokal för samlokalisering av Resursenheten/Barn och unga, Förebyggande och fält samt uppsökande och civilsamhälle gjordes under 2025 i ett ”Familj- och resurshuset”. Dessa verksamheter har gemensamma målgrupper och träffar

familjer, barn och unga därför ser förvaltningen fördelar med samlokalisering för ett nära samarbete och att kunna nyttja resurser effektivt.

Smedjegatan 7. Spädbarnsenheten flyttar under hösten 2025 in i de lokaler som tidigare förebyggande, Cityfält, satt i på Smedjegatan. Dessa flyttade i augusti 2025 till ”Familj- och resurshuset” på Storgatan 53. Spädbarnsenheten satt tidigare på Björcksgatan 30 och dessa lokaler lämnas under hösten 2025.

Drottningtorget. Samverkanslokal City är en lokal för uppsökande och förebyggande arbete med unga, patrullerande ordningsvakter, polis och platssamverkan. Socialförvaltningen Centrum har tillsammans med polisen ett långsiktigt samverkansarbete för ökad trygghet och minskad brottslighet i stadsområdet. Förvaltningen hyr lokalen via en nyttjanderättsöverenskommelse med Västtrafik.

Individ- och familjeomsorg - stadenövergripande

Norra Hamngatan 8–10. I lokalerna finns Ungdomsenheten, Stödcentrum för brottsutsatta, Mini-Maria Centrum/Sydväst, samt enheten för trygghetsskapande insatser. Västra Götalandsregionen samverkar på adressen. Norra Hamngatan 8 har under senare år genomgått en grundförstärkning och nya värmestammar och nya element har satts in. Denna renovering var klar under våren 2025. Med början under 2025 kommer ventilationen förbättras och från 2026 renoveras putsen på fasaden och taket målas. Förvaltningen har hyrt in ett nytt våningsplan på Norra Hamngatan 8-10 på våning 1 där Kulturförvaltningen tidigare hade sina lokaler. I dessa lokaler samlas samtalsmottagningar som idag sitter spridda i staden. Verksamheterna som flyttar in under 2026 är:

- Mikamottagningen (Södra Allégatan 1, denna lokal lämnas 2025-12-31)
- Kriscentrum för män/köpare av sexuella tjänster (Kronhusgatan 2F)
- Kriscentrum för kvinnor (Carl Grimbergsgatan 7)

Kronhusgatan 2F. I lokalerna sitter idag Familjerådgivningen, Kriscentrum för män och KAST. Familjerådgivningen planerar att lämna lokalen och flytta in på Olof Palmes Plats 1 under 2026. Kriscentrum för män och KAST kommer att lämna nuvarande lokaler på Kronhusgatan 2F och flytta in på Norra Hamngatan 8-10, under 2026. Lokalen planeras att sägas upp när kontraktet löper ut 2026-12-31.

Carl Grimbergsgatan 7, Kriscentrum för kvinnor - samtalsmottagning och lägenheter för boenden. Lokalen är evakuerad på grund av stambyte och lokalanpassning från årsskiftet 2025/2026 och cirka 2,5 år framåt. Kostnad för evakueringslokal under renoveringstiden betalas av socialnämnden Centrum. Förvaltningen har fått evakueringslokaler i en annan stadenägd lokal. Samtalsmottagningen flyttar till Norra Hamngatan 8/10 i nyinhyrda lokaler. När verksamheten flyttar tillbaka kommer det finnas 15 lägenheter att tillgå för verksamheten.

Gårdavägen 1. Barnahus, ett samarbete mellan socialtjänsten, polisen, Åklagarmyndigheten och Barn- och ungdomspsykiatrimottagning/Västra

Götalandsregionen. Lokalerna är nyligen anpassade och det finns önskan om ytterligare anpassningsbehov i nutid, dock är inget ännu beslutat.

Olof Palmes Plats 1. Familjerättsbyrån har under 2025 fått utökade lokalytor på adressen och det finns därmed inga planer på underhåll eller anpassningar i nutid. Familjerådgivningen flyttar i februari 2026 in i en del av de lokaler som Familjerättsbyrån tidigare hade. De lämnar Kronhusgatan 2F. Lokalerna renoveras och anpassas innan inflyttningen.

Andra Långgatan 19, Etableringsenheten; Welcome House; Samhällsorienterande insatser och Boutredningsenheten sitter i lokalerna. Förvaltningen har i dagsläget inga kända planer på underhåll eller anpassningar i nutid.

Första Långgatan 28B, plan 4. Behandlingsgruppen finns i lokalerna. Förvaltningen har inga kända planer på underhåll eller anpassningar i nutid.

Första Långgatan 30, plan 4. Respons, alkoholmottagning och spelberoendeteamet finns på adressen. Förvaltningen har inga kända planer på underhåll eller anpassningar i nutid.

Gårdavägen 2, våning 4. Våningsplanet delas med socialförvaltningen Hisingen och Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen. Förvaltningen har inga kända planer på underhåll eller anpassningar i nutid. Fastighetsägaren Higab har dock under senare år renoverat fasaden, bytt ventilation och gjort anpassningar för nya kommunala hyresgäster.

Stora Badhusgatan 12–14. Socialjour och Förvaltarenhet finns på adressen. Under 2025 har mindre förändringar i lokalen gjorts. Förvaltningen har inga ytterligare kända planer på större underhåll eller anpassningar i nutid.

Karl Johansgatan 27, Columbus. Verksamheten har påbörjat en sökning efter en större lokal där verksamheten kan samnyttja ytorna i lokalerna med annan likvärdig verksamhet. På Första Långgatan 30 finns en ledig lokal på plan 4 som ligger mitt emot mottagningen Respons. Med denna lokal löser verksamheten närheten till andra verksamheter och en större yta. Representanter ifrån förvaltningen har tittat på lokalen tillsammans med fastighetsägaren.

Södra Allégatan 1, våning 6, Mikamottagningen samt samlad avhopparverksamhet finns idag på adressen. Lokalen är uppsagd för avflyttning 2025-12-31 och Mikamottagningen flyttar till Norra Hamngatan 8-10, våning 1 under 2026. Under mellanperioden kommer de sitta temporärt på Norra Hamngatan 14. Samlad avhopparverksamhet flyttar

Fritidsverksamhet

Virginsgatan 13/ Nedergårdsgatan. Kålltorps fritidsgård. Lokalen är nyrenoverad och inga ytterligare planerade åtgärder planeras i nutid.

Vegagatan Slottsskogen, Parkstuga Plikta. Lokalerna och omgivningen har fräschats upp men utöver detta finns inga planerade åtgärder på adressen.

Djurgårdsgatan 29, avser hus A/Stenhuset och hus C/Kulturlagret.

Under 2025 pågår uppdrag att installera en ny ramp in i lokalen samt byte av ventilationssystem. Under kommande år har stadsfastighetsförvaltningen med adressen i sin underhållsplan.

Mejerigatan 24. Fritidsgården Kaprifolen. Förstudie angående ny skola samt idrottshall pågår. Diskussion pågår om att hitta en ersättningslokal till fritidsgården ifall nuvarande byggnad rivs.

Kålltorpsgatan 2, hus, 6, 7 och 15, Härlanda Park, musikscen, café och replokaler och studios. Förvaltningen har inga kända planer för underhåll eller förändringar i lokalerna under de närmaste åren.

Lilla Stampgatan 1A Verket träffpunkt gamla och unga samnyttjas med Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen. Förvaltningen har inga kända planer för underhåll eller förändringar i lokalerna under de närmaste åren.

Skånegatan 16B. Actionparken är en skateboardarena med tillhörande bodar i Burgårdsparken. Det tillfälliga bygglov för bodarna löper ut vid årsskiftet 2027/2028. Det har då gått 15 år och ett tillfälligt bygglov går därefter inte automatiskt att förlänga. Diskussion pågår med stadsbyggnadsförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen om hur frågan ska lösas då den nya detaljplanen för arenaområdet dröjer. Det finns önskemål om en permanent byggnad då verksamheten numera fortgår året runt.

Lokaler som nämnden vill eller behöver lämna

Framnäsgratan 25. Före detta Buråsskolans vaktmästarbostad. Buråsskolan borde tillhöra stadsfastighetsförvaltningen och vaktmästarbostaden "hörde ihop" med Buråsskolan men nu räknas den som en bostad och efter omorganisationen tilldelades den socialförvaltningen Centrum. Diskussion pågår med stadsfastighetsförvaltningen om ett överlämnande.

Mejerigatan 24, Parkstuga Kaprifolen. Stadsfastighetsförvaltningens egenägda fastighet. En detaljplan är på gång för skolan och ska som det ser ut beslutas av både byggnadsnämnden och kommunfullmäktige. Förvaltningen avvaktar svar från stadsfastighetsförvaltningen om rivning eller om lokalerna ska vara kvar. Om nuvarande lokal rivs finns ett önskemål om att fritidsgården kan integreras i eller i anslutning till den kommande skolan.

Identifierade lokalbehov i nutid

Mötesplats Guldheden

Förvaltningen har identifierat en låg kommunal närvaro i Guldheden avseende mötesplatser för olika grupper i samhället. Området är väldigt stort geografiskt och det finns ett norra och ett södra Guldheden så de boende dras idag till Krokslätt, Annedal, Landala, Johanneberg eller Linnéområdet. Det finns ett önskemål om att öppna upp en

eller två mötesplatser i området och gärna tillsammans med bostadsbolagen samt övriga förvaltningar som arbetar med mötesplatser för medborgarna, så som öppna förskolan, mötesplatser för äldre eller personer med funktionsvariationer. Civilsamhället behöver tillgång till lokaler och även aktiviteter som läsläsning och generationsöverskridande aktiviteter. Det finns även ett önskemål om att Guldheden kan bli en hubb dit man åker från andra områden i staden för att vara med på aktiviteter. Idag har kyrkan aktiviteter men alla grupper är inte bekväma med att vara i kyrkan. Det finns dessutom ett bibliotek.

Förvaltningen har påbörjat ett arbete för att identifiera vilket behov som finns och vilken typ av lokal som kan behövas och i vilken form. Det är inte självklart att förvaltningen ska stå för lokalen.

Familjecentraler

Socialförvaltningarna samt förskoleförvaltningen har via budgeten 2025 fått i uppdrag att starta en ny familjecentral per stadsområde eller utöka befintliga familjecentraler.

Familjecentralen som koncept bygger på ett samarbete mellan fyra aktörer, socialförvaltningen, förskoleförvaltningen samt Västra Götalandsregionens barnavårdscentraler (BVC) och barnmorskemottagningar (BMM). Lokalerna ställer därför stora krav på anpassningar utifrån varje verksamheternas egna krav. I stadsområde Centrum finns idag två samverkansarenor i Sandarna och Munkebäck med avtal varav endast familjecentralen Sandarna kan kalla sig familjecentral till invånarna. Besökarna till arenorna kommer från alla stadsområden. Parterna utforskar i nuläget hur de ska ta sig an uppdraget då förutsättningarna skiljer sig åt mellan stadsområdena i antalet samverkansparter (BVC och BMM) samt hur befolkningen rör sig i staden, socioekonomiska förutsättningar och antal barn.

Actionpark

Actionpark är en skateboardanläggning som ligger i Burgårdsparken, Skånegatan 16B, med tre byggbodar samt två containrar som verksamheten Stadsområde, välfärd och fritid hyr årsvis via Ramirent. Parken var tidigare öppen cirka 7 månader per år men är numera en bemannad året runt verksamhet.

För att kunna möta efterfrågan och få en effektivare användning av resurserna bedömer socialförvaltningen Centrum att Actionpark behöver ändamålsenliga lokaler för att bedriva verksamhet året om.

Kommunstyrelsen gav i februari 2021 stadsledningskontoret i uppdrag att ta fram ett förslag på hur arenaområdet kan utvecklas. Stadsledningskontorets förslag på hur området kan utvecklas avseende lokalisering av tillkommande funktioner (arenor, sporthallar, blandstad och kvartersmark) visar Burgårdsparken som en grön yta.

Socialförvaltningen Centrum har fått ett gestaltungsförslag på byggnad till den kommande detaljplanen som ska innehålla ett litet kök, förråd och toalett, cykelverkstad, mindre café, utrymme för uthyrning av skateboardutrustning, kontorsplatser för personal på plats samt att verksamheten också ska ha någon form av rum för samtal och möten.

Socialförvaltningen Centrum ser detta som en möjlighet att jobba mer med ungdomarna och fånga upp dem i ett tidigt stadie där det är jobbigt. Socialförvaltningen Centrum tänker sig samarbeten med generationsmöten där seniorer kan finnas tillgängliga både för ett gott samtal och också för lite stöd och hjälp med att hantera skolan och livet. En

verkstad är också aktuell, där man kan meka med brädan och kanske i framtiden någon form av ”cykelkök”, alltså en plats dit allmänheten kan komma för att fixa med sin cykel.

Actionparken har idag ett tillfälligt bygglov för bodarna och containrarna som gäller i max 15 år och detta tillfälliga bygglov löper ut efter 2027.

Columbus

Verksamheten Columbus på Karl Johansgatan 27 riktar sig till arbetslösa unga och har ett stadenövergripande uppdrag. Verksamheten växer och håller på att växa ur lokalerna. Ett arbete har påbörjats avseende lokalerna och om verksamheten ska flytta till andra lokaler eller om det går att utöka ytan i befintliga lokaler. En fördel hade varit om de hade kunnat samverka med andra verksamheter som har mottagningar. Verksamheten själv har hittat en ledig lokal på Första Långgatan 30 på plan 4 som ligger mitt emot mottagningen Respons. Lokalen har tidvis använts som evakueringslokal för familjerätten under byggtiden av Hotell Draken på Järntorget. Ett inhyrningsärende ska presenteras för nämnden och sedan skickas in till stadsfastighetsförvaltningen om möjligheten att hyra in denna lokal.

Övergripande analys

Nämnden ser till stora delar att förvaltningen har ett lokalbestånd i balans i nutidsperspektivet. Det pågår många flyttar mellan lokaler och en del lokaler byts ut. Alla lokalärenden hanteras av stadsfastighetsförvaltningen som får uppdrag från socialnämnden i Centrum. Actionparken i Burgårdsparken kräver nybyggnation men i övrigt löses lokalbehovet via inhyrningar.

Stadsfastighetsförvaltningens underhållsplanering

2025

Djurgårdsgatan 29: Stentrappa – pågående, Hus A: Byte av ventilationsanläggning – hösten 2025

2026

Totalrenovering av Annedalshus (Carl Grimbergsgatan 7) alla verksamheter. Lokalerna evakueras runt årsskiftet 2025/2026 fram till 2028
Inga andra lokaler finns idag med i underhållsplaneringen.

2027

Djurgårdsgatan 29, Hus A. Byte av golv och väggar samt belysning

Förvaltningen ser en utmaning i att den inte kan påverka kostnadsutvecklingen för verksamheter i stadenägda lokaler. Beroende på investeringar och färdigavskrivna kostnader förändras hyrorna från år till år i betydligt högre grad än i övriga inhyrda lokaler.

3.b Närtid (5–10 år) och framtid (10 år och framåt)

Den 1 juli 2025 trädde en ny socialtjänstlag i kraft vilket kommer påverka förvaltningens arbetssätt och inriktning. Förvaltningens verksamheter kommer behöva arbeta mer

förebyggande och vara tillgängliga på andra sätt än de är idag. Nya arbetssätt kan komma att påverka lokalbehoven framåt. Detta är frågor som förvaltningen kommer att utreda och arbeta med under de närmaste åren.

Utan att idag känna till framtidens lokalbehov utifrån den nya socialtjänstlagen så anser nämnden att förvaltningen har ett lokalbehov i balans. Eventuella förändringar i lokalbeståndet görs på uppdrag av socialnämnden via uppsägningar eller inhyrningar som hanteras av Stadsfastighetsförvaltningen.

4. Aktuella utmaningar och möjligheter

- En utmaning när man omorganiserar och flyttar verksamheter är att sänka kostnader, att byta lokal innebär oftast en ökad kostnad på grund av renovering och anpassning utifrån verksamhetens behov.
- Centralt belägna lokaler innebär oftast högre hyresnivåer än i mindre centrala delar av Göteborg.
- Utmaning gällande egenägda lokaler där styr stadsfastighetsförvaltningen helt och socialnämnd Centrum kan inte påverka hyreskostnaden. Kan drabba en mindre verksamhet hårt vid omfattande renoveringar.
- Ny socialtjänstlag kan komma att innebära ändrade lokalbehov.
- Möjlighet är att hitta synergieffekter vid samlokalisering och nyttja resurser på ett så bra sätt som möjligt.
- Möjlighet är att verksamheten finns centralt med möjlighet till god kommunikation och bra tillgänglighet för invånare.

5. Lokalkostnadsanalys

Socialförvaltningen Centrum har 31 förvaltrade objekt, varav 16 kontor, 1 boende och 14 övriga objekt såsom fritidsgårdar, parkstugor, mötesplatser med mera. Av de 31 objekten är 7 egenägda (Stadsfastighetsnämnden) och resterande 24 ägs av externa fastighetsägare (varav 5 är kommunala bolaget Higab). De flesta lokaler som ägs av Stadsfastighetsnämnden återfinns inom fritidsverksamheterna. I detta sammanhang har förvaltningen inte räknat med lokaler där andra förvaltningar eller regionen står som hyresgäst. Alla familjecentraler har Västra Götalandsregionen som kontraktsinnehavare.

Kostnaden för socialnämnden Centrums lokaler var under 2025 78,6 miljoner kronor och prognosen för 2026 är 85,1 miljoner kronor vilket innebär en ökning mellan åren med 8 procent. Ökningen beror främst på att förvaltningen har dubbla hyreskostnader för lokaler som förvaltningen ska lämna men även ökade kostnader på grund av reinvesteringar i befintliga lokaler.

I självkostnadshyran för egenägda lokaler ingår förutom drift och underhåll även avskrivningar och ränta i beräkningen. Renovering och reinvestering i befintliga verksamhetslokaler som ägs av Stadsfastighetsnämnden ökar kostnaderna för

avskrivningar och ränta. Beslut om renovering tas av Stadsfastighetsnämnden och socialnämnd Centrum betalar via höjd självkostnadshyra.

I stadsfastighetsnämndens verksamhetsnomineringar inför 2026 presenterar nämnden en analys av kostnadsutvecklingen för de lokaler där socialnämnden Centrum är hyresgäst just nu. Analysen tar ingen hänsyn till redan beslutade förändringar av lokalbestånd. Lokalkostnaderna förväntas öka med 10 procent mellan 2026 fram till 2030 baserat på dagens lokalbestånd. De stora anledningarna till de kommande årens prisutveckling är dels den allmänna prisutvecklingen (inflationen) och dels konsumentprisutvecklingen som ligger till grund för hyresprissättningen.

6. Riskanalys

Det finns risk för att nämnden får ökade kostnader för evakuering, rivning och utrangering i samband med underhåll/renovering av befintliga lokaler som ägs av Stadsfastighetsnämnden. Evakuering, rivning och utrangering är kostnader som tas av respektive nämnd och ingår ej i hyran.

7. Sammanfattning

Socialnämnden Centrum har i stort sett ett lokalbehov i balans i nutid, närtid och framtid. Förvaltningen hyr in och säger upp lokaler på den öppna marknaden och väldigt få lokaler är egenägda vilket ger en stor flexibilitet. Det enda kända behovet av att bygga egna lokaler under aktuell period är Actionparken i Burgården.

Förvaltningen ser en fortsatt stor ökning av lokalkostnader som till viss del motverkas av att förvaltningen effektiviserar ytorna som disponeras genom samlokaliseringar och även samlokalisering med andra förvaltningar där det är möjligt. Ett önskat mål är dessutom att få ett effektivare nyttjande av konferens- och utbildningslokaler.

Den nya socialtjänstlagen som trädde i kraft 1 juli 2025 kan komma att påverka förvaltningens lokalbehov och detta är ett arbete som måste göras de närmaste åren allteftersom förändringarna får genomslag. Förvaltningen kan idag inte säga i vilken utsträckning detta kommer att påverka förvaltningens lokalbehov framöver.